

Brf Håggen 17:10

Org.nr. 769607-7838

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2011-01-01--2011-12-31

Sid 1-3

Förvaltningsberättelse

Sid 4

Resultaträkning

Sid 5-6

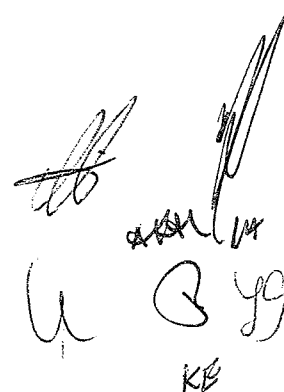
Balansräkning

Sid 7-11

Tilläggsupplysningar

Sid 11

Underskrifter



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature on the right, and initials 'u', 'B', 'Y', 'G', and 'KE' below them.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Häggen 17:10 får härmed avge årsredovisning för 2011-01-01 - 2011-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-11-30 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-11-11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Grytter	<i>ledamot, ordförande</i>
Helena Aldenstig	<i>ledamot, kassör</i>
Ingela Andersson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Ann-Kathrin Halvorsen	<i>ledamot, fastighetsfrågor, ansvarig hemsidan</i>
Niclas Andersson	<i>ledamot, fastighetsfrågor</i>
Lasse Salkola	<i>ledamot, hyresgästfrågor</i>
Ylva Gustafsson	<i>ledamot, medlemsfrågor</i>
Johanna Skans	suppleant
Iréne Axelsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Helena Aldenstig, Ingela Andersson och Per Grytter. Niclas Andersson avgår pga. flytt.

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 8 ordinarie styrelsemöten och 1 extra styrelsemöte..

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

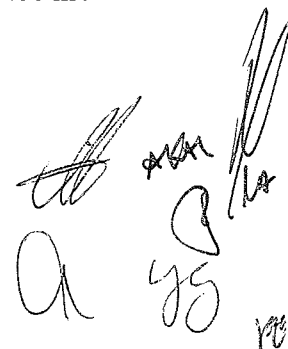
Revisorsringen Sverige AB, Kjell Eriksson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg Vasastaden 17:10, med adress Erik Dahlbergsgatan 30 och Engelbrektsgränd 10. Byggnaden omfattar 18 bostadsrätter, med en totalyta på sammanlagt 2 121 m², och 2 st lokaler med en totalyta på sammanlagt 180 m².

Lägenhetsfördelning

1st 1 rum och kök	6st 4 rum och kök
3st 2 rum och kök	3st 5 rum och kök
4st 3 rum och kök	1st 6 rum och kök



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har fem överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har initierad ett visionsarbete för föreningen.

Under 2011 har löpande underhållsarbeten utförts. Balkongrenovering mot Engelbrektsgränd, brandskyddsbesiktning samtliga lägenheter, lokaler och fastighetens gemensamma utrymmen. Tätning av ytterfönster i samtliga lägenheter. Cykelstativ uppsatt i soprummet. Torktumlare bytt i tvättstugan.

Gemensam städ- och fixardag 2011-05-07.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten:

Nytt avtal som gäller från 2012-05-01 har tecknats med Göteborgs Stad för snöskottning/grusning av trottoarerna.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löp Yta kvm Löptid

Verksamhet

Hudvårdsklinik	50	2014-10-01
Kontorslokal	130	2014-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2011-11-01 och sträcker sig fram till 2021-12-31.

EkonomiBeskattning

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr/lägenhet för år 2011, alternativt 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Då fastigheten genomgått omfattande ombyggnationer/underhåll, har föreningen beviljats nytt värdeår. Detta har enligt beslut från Skatteverket 2007-11-15 fastställts till 2005 och fastigheten är således befriad från fastighetsskatt/-avgift under åren 2006-2010. 2011-2015 utgår halv fastighetsavgift.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade från föregående år. Genomsnittlig årsavgift är 612 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetens bokförda värde/m ² bostadsyta kr	15 827	15 722	15 780
Lån per kvm bostadsyta kr	8 339	8 443	8 518
Genomsnittlig skuldränta %	3,65	2,48	1,95
Fastighetens belåningsgrad %	53	54	54

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB. Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av föreningens styrelse.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Internetleverantör	ComHem
Lägenhetsförteckning	Revisorsringen Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Revisorsringen Sverige AB
Snöskottning av tak	Västsvenska Teknik AB
Snökottning/grusning	Göteborgs Stad
Löpande hisservice	Dekra
Städning	Göta Clean
Sophämtning	Göteborgs Stad
Returpappershämtning	Renova
Porttelefonens abonnemang	Telia
Kabel-TV	ComHem

Överlåtelseavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Betalas av säljare.

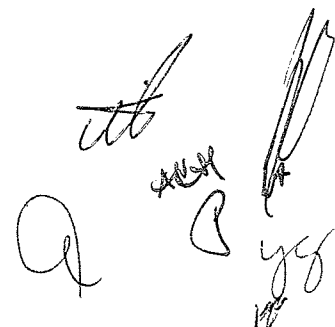
Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	242 938,93 kr
Årets resultat	-133 407,17 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>109 531,76 kr</u>

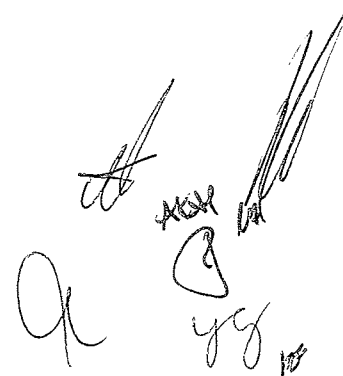
Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	89 000,00 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>205 000,00 kr</u>
Balanseras i ny räkning	225 531,76 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.



	2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRAKNING	2011-12-31	2010-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	1 297 288	1 297 188
Intäkter lokaler	195 300	177 358
Garage	28 284	28 200
P-plats	22 885	22 800
Övriga intäkter	26 075	2 779
	<u>1 569 832</u>	<u>1 528 325</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 1</i> -408 712	-434 459
Underhållskostnader	<i>Not 2</i> -292 773	-121 182
Fastighetsskatt	-41 268	-29 550
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 3, 4</i> -134 407	-111 519
Avskrivningar	<i>Not 5</i> -183 386	-179 560
	<u>-1 060 546</u>	<u>-876 270</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>509 286</u>	<u>652 055</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	8 493	287
Räntekostnader	-645 693	-443 664
Övriga finansiella kostnader	-5 493	-5 101
	<u>-642 693</u>	<u>-448 478</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>-133 407</u>	<u>203 577</u>



BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Not 6

Byggnader	18 001 773	18 048 081
Mark	13 677 481	13 677 481
Trapphusen	1 023 717	1 077 571
Takomläggning	515 553	543 839
Pågående balkongprojekt	352 178	0
Maskiner & inventarier	26 665	35 554
Summa materiella anläggningstillgångar	33 597 367	33 382 526

Summa anläggningstillgångar

33 597 367

33 382 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	3 160	9 957
Skattefordran	13 168	13 070
Övriga fordringar	2 937	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 109	10 610
Summa kortfristiga fordringar	31 374	34 199

Not 7

Kassa och bank

Bankkonton	428 046	588 407
Fondkonto	74 338	517 779
Summa kassa och bank	502 384	1 106 186

Summa omsättningstillgångar

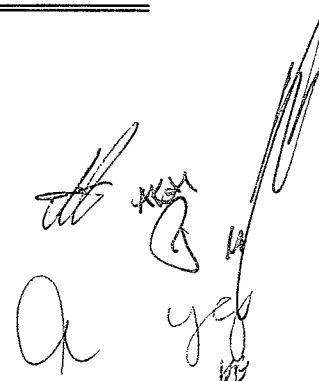
533 758

1 140 385

SUMMA TILLGÅNGAR

34 131 125

34 522 911



BALANSRÄKNING 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		15 423 186	15 423 186
Upplåtelseavgifter		237 219	237 219
Underhållsfond		351 556	262 556
Summa bundet eget kapital		<u><u>16 011 961</u></u>	<u><u>15 922 961</u></u>

Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		242 939	128 362
Årets resultat		-133 407	203 577
Summa fritt eget kapital		<u><u>109 532</u></u>	<u><u>331 939</u></u>

Summa eget kapital		<u><u>16 121 493</u></u>	<u><u>16 254 900</u></u>
---------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	17 466 890	17 686 890
Summa långfristiga skulder		<u><u>17 466 890</u></u>	<u><u>17 686 890</u></u>

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 329	46 134
Skatteskulder		38 828	14 194
Kortfristig del av långfristig skuld		220 000	220 000
Övriga kortfristiga skulder		739	51 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	208 846	249 577
Summa kortfristiga skulder		<u><u>542 742</u></u>	<u><u>581 121</u></u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>34 131 125</u></u>	<u><u>34 522 911</u></u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar		19 070 000	19 070 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade reglerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. På grund av ny avskrivningsplan har redovisningen av byggnader ändrats i not (jämfte föregående års siffror). Avskrivning sker enligt progressiv plan med 0,5% av anskaffningsvärdet. Avskrivning på övriga anläggningstillgångar sker med:

Trapphusen	4%
Takomläggning	4%

Maskiner & inventarier

Maskiner och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker med 10% samt 20%.

Fordringar

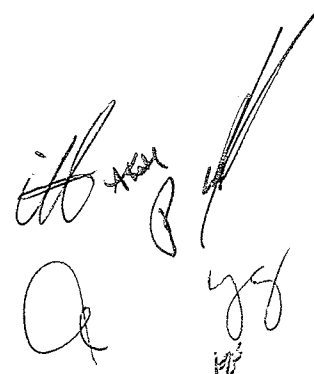
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna. Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	38 224	41 463
Fjärrvärme	225 856	252 978
Vatten och avlopp	39 742	35 767
Fastighetsstädning	52 613	40 683
Väghållning	8 500	20 915
Sophämtning & återvinning	43 777	42 653
	408 712	434 459
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	87 718	121 182
Periodiskt underhåll	205 055	0
	292 773	121 182
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Försäkringar	22 623	22 201
Jourkostnader	11 290	4 452
Porttelefon	2 357	2 177
Datakommunikation/IT-tjänster	1 851	1 636
Revisionsarvode	11 250	10 625
Ekonomisk förvaltning	31 310	29 460
Konsultarvode	23 564	15 500
Kabel-TV	17 227	16 336
Administrativa kostnader	12 935	9 132
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *(not 4)	0	0
	134 407	111 519
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader*</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	0
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	0
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	92 357	88 531
Trapphusen	53 854	53 854
Takomläggning	28 286	28 286
Maskiner & inventarier	8 889	8 889
	183 386	179 560

Noter	2011-12-31	2010-12-31
<i>Not 6 Anläggningstillgångar</i>		
<i>Byggnader</i>		
Ingående anskaffningsvärde	18 425 380	16 212 119
Årets anskaffning	46 049	2 213 261
Summa anskaffningsvärde	18 471 429	18 425 380
Akkumulerade avskrivningar	-377 299	-288 768
Årets avskrivning	-92 357	-88 531
Bokfört värde	18 001 773	18 048 081
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	34 437 000	34 437 000
Mark	16 918 000	16 918 000
	51 355 000	51 355 000
<i>Trapphusen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 361	1 346 361
Summa anskaffningsvärde	1 346 361	1 346 361
Akkumulerade avskrivningar	-268 790	-214 936
Årets avskrivning	-53 854	-53 854
Bokfört värde	1 023 717	1 077 571
<i>Takomläggning</i>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	707 155	707 155
Summa anskaffningsvärde	707 155	707 155
Akkumulerade avskrivningar	-163 316	-135 030
Årets avskrivning	-28 286	-28 286
Bokfört värde	515 553	543 839
<i>Maskiner & inventarier</i>		
Ingående anskaffningsvärde	81 831	58 081
Årets anskaffning	0	23 750
Summa anskaffningsvärde	81 831	81 831
Akkumulerade avskrivningar	-46 277	-37 388
Årets avskrivning	-8 889	-8 889
Bokfört värde	26 665	35 554

<u>Noter</u>	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
<u>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Com Hem AB	4 388	4 266
Telia	660	0
SEB	755	214
Klotterjägarna	844	844
Ballou Hosting Intelligence	477	477
IPS Alarm	1 199	1 113
Länsförsäkringar	3 786	3 696
	12 109	10 610

Not 8 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser & uppl. avg.</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	15 660 405	262 556	128 362	203 577
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		89 000	114 577	-203 577
Årets resultat				-133 407
Belopp vid årets slut	15 660 405	351 556	242 939	-133 407

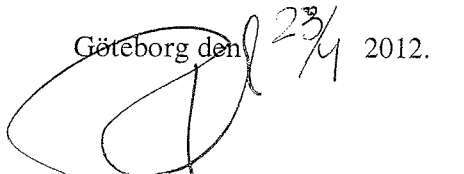
Not 9 Fastighetslån

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Belopp</u>	<u>Kommande års amortering</u>
SEB 24112039	3,80%	2013-11-28	5 307 500	110 000
SEB 24112527	3,34%	2012-03-28	4 825 000	100 000
SEB 24112543	4,00%	2014-12,28	7 069 390	0
SEB 27779077	2,59%	2012-09-28	485 000	10 000
			17 686 890	220 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter/hyror	123 583	118 363
Upplupna räntekostnader	7 964	16 526
SEB	735	840
Göteborg Stad Kretslopp	20 251	19 139
Revisorsringen AB	9 385	8 035
Göteborg Energi	28 626	46 962
Revisionsarvode	10 625	10 000
Svenska Skydd	0	25 000
DinEl/Plusenergi AB	2 552	4 478
GötaClean	4 891	0
Renova	234	234
	208 846	249 577

Göteborg den 23/4 2012.



Per Grytter



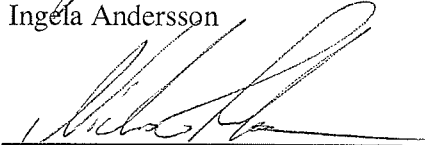
Helena Aldenstig



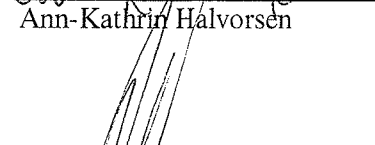
Ingela Andersson



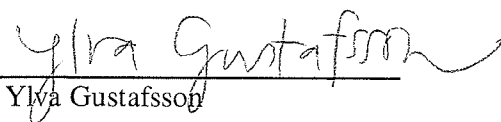
Ann-Kathrin Hålvorsen



Niclas Andersson



Lasse Salkola



Ylva Gustafsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2012.
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Häggen 17:10

Organisationsnummer 769607-7838

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Häggen 17:10 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa berör på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa berör på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenligt med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräcklig och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Häggen 17:10 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

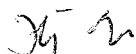
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 / 4 2012
Revisorsringen Sverige AB


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor